

FISCO

www.quotidianofisco.ilssole24ore.com

Dichiarazioni 2016. Le indicazioni della circolare delle Entrate su 730 e Unico: apertura sulla detrazione per il recupero edilizio

Sconto per il mini-condominio

Bonus 50-65% ai proprietari per le parti comuni anche senza codice condominiale

FOCUS



Luca De Stefani

Anche nei condomini minimi, senza codice fiscale, si potranno effettuare interventi edilizi e di riqualificazione energetica su parti comuni, consentendo ai relativi condomini di beneficiare delle rispettive detrazioni del 50% (36% dal 2017) e del 65 per cento. È questo uno dei chiarimenti contenuti nella circolare dell'agenzia delle Entrate 2 marzo 2016, n. 3/E.

Si ha un condominio quando, in un edificio con più unità immobiliari, più persone sono ciascuna proprietaria di parte delle suddette unità, in via esclusiva. L'assemblea condominiale deve nominare un amministratore, solo quando i condomini sono più di 8, cioè quando non si ha un cosiddetto "condominio minimo" (cioè non superiore a otto condomini).

Sostituti d'imposta

Tutti i condomini, poi, sono sostituti d'imposta e devono trattenerne la ritenuta d'acconto del 4% sui corrispettivi dovuti per prestazioni relative a contratti di appalto di opere o servizi effettuati nell'esercizio di impresa (articolo 25-ter, dpr n. 600/1973). Questa ritenuta non viene applicata nei casi di spese sulle parti comuni, detraibili al 36-50% per i lavori edili e al 65% per gli interventi del risparmio energetico qualificato, in quanto si applica solo la ritenuta dell'8%, trattenuta dalle banche e da Poste italiane Spa, all'atto dell'accreditamento del pagamento.

Quindi, tutti i condomini devono obbligatoriamente dotarsi di un proprio codice fiscale. Ciò vale anche per i "condomini minimi", indipendentemente dalla circostanza che, in questi casi, non sia necessario nominare un amministratore. Il codice fiscale del condominio deve essere utilizzato anche per la corretta intestazione delle fatture delle spese e delle utenze per le parti comuni. Anche in caso di manutenzione ordinaria (o di categorie edili superiori) e di risparmio energetico qualificato sulle parti comuni, le fatture

IL REGIME PRECEDENTE

Sinora, di fatto, negli stabili piccoli ci si arrangiava senza l'iscrizione all'Anagrafe tributaria, precludendosi però i vantaggi di legge

re "devono essere intestate al condominio" (circolare 24 febbraio 1998, n. 57/E, paragrafo 6), utilizzando il suo codice fiscale.

Pagamenti con detrazioni

Secondo la circolare 21 maggio 2014, n. 11/E, risposta 4.3, anche in assenza dell'amministratore del condominio (condomini minimi), nei bonifici rilevanti per le detrazioni del 36-50% per i lavori sulle parti comuni (oltre che per quelli per il risparmio energetico qualificato, detraibili al 65%), è necessario indicare anche un'autocertificazione che attesti la natura dei lavori effettuati e indichi i dati catastali delle unità immobiliari facenti parte del condominio.

«documenti giustificativi delle spese relative alle parti comuni» devono essere sempre «intestati al condominio» (circolare n. 57/E/1998).

Il nuovo chiarimento

Con la recente circolare 2 marzo 2016, n. 3/E, risposta 1.7, l'agenzia delle Entrate ha chiarito che non è più necessario che nella causale del bonifico venga indicato anche il codice fiscale del condominio, nelle ipotesi in cui i condomini, non avendo l'obbligo di nominare un amministratore, non abbiano provveduto all'apertura di un codice fiscale del condominio. Questa agevolazione vale solo per i condomini minimi, cioè quelli senza amministratore perché composti da un numero non superiore a otto condomini. In assenza di codice fiscale, quindi, per beneficiare della detrazione per gli interventi edilizi e per gli interventi di riqualificazione energetica realizzati su parti comuni di un condominio minimo, i condomini potranno inserire nei modelli di dichiarazione le spese sostenute, utilizzando il codice fiscale del condominio che ha effettuato il relativo bonifico (e non quello del condominio, perché inesistente). In caso di controllo, il contribuente sarà tenuto a dimostrare che gli interventi sono stati effettuati su parti comuni dell'edificio. Inoltre, se si avvale dell'assistenza fiscale, deve esibire al Caf o all'intermediario abilitato anche un'autocertificazione che attesti la natura dei lavori effettuati e indichi i dati catastali delle unità immobiliari facenti parte del condominio.

In sintesi



01 | GLI OBBLIGHI

Per i condomini minimi, cioè quelli con non più di 8 proprietari in via esclusiva, non è più necessario indicare nella causale del bonifico anche il codice fiscale del condominio, per beneficiare della detrazione per gli interventi edilizi e per gli interventi di riqualificazione energetica realizzati su parti comuni. Sinora, infatti, in base a quanto affermato dall'Agenzia delle Entrate, senza il codice fiscale la detrazione era illecita

02 | LA NUOVA SOLUZIONE

Con la risposta data ai Caf, l'Agenzia ha scelto una soluzione di apertura: i condomini potranno inserire nei modelli di dichiarazione le

spese sostenute, utilizzando il codice fiscale del condominio che ha effettuato il relativo bonifico (e non quello del condominio, perché inesistente)

03 | I CONTROLLI

In caso di controlli il condominio dovrà dimostrare che i lavori hanno riguardato parti comuni dell'edificio e non la propria abitazione privata. Se il contribuente si è rivolto a un centro di assistenza fiscale o a un intermediario abilitato, sarà necessario esibire un'autocertificazione che attesti la natura degli interventi effettuati e che indichi i dati catastali delle unità immobiliari che fanno parte del condominio

Il Sole 24 ORE.com



QUOTIDIANO DEL CONDOMINIO

Il condominio ha sede presso l'amministratore

Sul Quotidiano del Condominio tutti i giorni l'offerta informativa del Gruppo Sole 24 Ore, con una panoramica completa di notizie e approfondimenti per amministratori e operatori professionali. Nell'edizione di oggi l'approfondimento in esclusiva di Matteo Rezzonico sull'individuazione della «sede» del condominio. Inoltre, una sentenza del Tribunale di Firenze, la n. 2839/2015, si occupa del condominio che, senza autorizzazione, fa eseguire i lavori di rifacimento del tetto e che ha diritto a farsi rimborsare dagli altri le spese sostenute solo se i lavori rivestono il carattere dell'urgenza.

www.quotidiancondominio.ilssole24ore.com

Corte costituzionale. La competenza delle Ctp

Liti sulla riscossione, la sede dell'agente non fissa il giudice

Giuseppe Debenedetto

È incostituzionale la disciplina del processo tributario (Dlgs 546/92) nella parte in cui prevede che per le controversie nei confronti dei concessionari privati è competente la commissione tributaria provinciale nella cui circoscrizione ha sede la società concessionaria, anziché quella dove ha sede l'ente locale concedente. Lo ha deciso la Corte Costituzionale con la sentenza n. 44 depositata ieri, che ha dichiarato l'illegittimità anche della disposizione introdotta dal Dlgs 156/2015 di riforma del contenzioso tributario.

È dire che la questione era stata segnalata subito dopo l'uscita della prima versione del decreto attuativo (si veda Il Sole 24 Ore del 13 luglio 2015), evidenziando la necessità di eliminare la tortura costituita dall'individuazione della competenza territoriale del concessionario privati con riferimento alla loro sede legale piuttosto che a quella dell'ente impositore. Si pensava una società che ha sede a Milano e che gestisce la riscossione dei tributi locali di un Comune barese: in tal caso il contribuente dovrebbe rivolgersi a un giudice distante 1.000 chilometri, magari per una controversia di qualche centinaio di euro. Si andrebbe così a infrangere il rapporto territoriale tra ente pubblico e contribuente nel momento in cui quest'ultimo intenda esercitare il proprio diritto di difesa, finendo per favorire soltanto la società privata concessionaria.

mentre il contribuente potrebbe essere indotto a rinunciare a impugnare l'atto per evitare di sottoporsi a ulteriori oneri.

La Consulta ha infatti ravvisato la violazione dell'articolo 24 della Costituzione, avendo il legislatore individuato un criterio attributivo della competenza che finisce per impedire l'esercizio del diritto. Difatti, poiché l'ente locale non incontra alcun limite di carattere territoriale nell'individuazione del terzo cui affidare il servizio di accertamento e riscossione dei propri tributi, lo «spostamento» richiesto al contribuente impedisce il proprio diritto di difesa o comunque lo rende difficoltoso. Ciò comporta anche un considerevole onere a suo carico, in contrasto all'articolo 52 del Dlgs 446/97 in base al quale l'individuazione del concessionario del servizio di accertamento e riscossione dei tributi «non deve comportare oneri aggiuntivi per il contribuente». Questi oneri, già di per sé ingiustificati, divengono tanto più rilevanti in relazione ai valori fiscali normalmente in gioco, che potrebbero essere di modesta entità, e quindi tali da rendere non conveniente un'azione da esercitarsi in una sede lontana. In conclusione, la competenza territoriale per gli atti emessi dai concessionari privati va individuata nella commissione tributaria provinciale nella cui circoscrizione ha sede l'ente locale concedente.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Cassazione. Vincoli di interesse storico-artistico

Case storiche, un portale basta per le agevolazioni

Angelo Busani

Se un edificio è gravato da un vincolo di interesse storico-artistico, non nella sua interezza ma in un suo singolo "particolare" (nel caso specifico si trattava del vincolo sul portale dell'edificio, ritenuto di particolare pregio), nella tassazione che ha come presupposto il reddito che si ritrae dall'immobile deve tener conto della normativa di favore inerente i fabbricati di interesse storico-artistico. Lo afferma la Cassazione nella sentenza n. 4244 del 3 marzo 2016.

In altri termini, la normativa fiscale di favore dettata per i fabbricati gravati da vincolo storico-artistico non riguarda unicamente le unità immobiliari sulle quali è impresso il vincolo in questione, ma anche gli edifici nei quali una sola loro porzione (la facciata, una lapide, un busto, un affresco, una statua, un cortile, eccetera) sia considerata di interesse culturale e abbia dato luogo pertanto al vincolo storico-artistico.

La Cassazione ricorda che già in tema di Ici venne dettato il principio (sentenza n. 11794 del 14 maggio 2010) per il quale la legislazione di favore «si applica

anche nel caso in cui l'interesse riguardi solo una porzione dell'immobile, in quanto anche in quest'ultima ipotesi gravano a carico del proprietario gli oneri di conservazione» che i proprietari sono tenuti ad affrontare per preservare le caratteristiche degli immobili vincolati.

Questo ragionamento, svolto nello specifico campo dell'Ici, secondo la Cassazione deve essere inteso come derivazione specifica di un principio generale applicabile in qualsiasi campo impositivo: il provvedimento impositivo del vincolo non può considerarsi connesso con una specifica porzione dell'immobile vincolato, ma deve essere identificato con l'intero edificio cui la porzione di specifico interesse artistico appartiene e rispetto alla quale il vincolo risulta essere stato apposto. E ciò in quanto «se la ragione del particolare interesse storico-artistico è stata individuata e motivata nella architettura della facciata ovvero di uno specifico elemento di facciata come la porta, il vincolo si riferisce e grava sull'intera unità immobiliare a cui la facciata appartiene».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Acquisti per gli affitti. Le regole per determinare lo sconto del 20% sugli interessi passivi

Mutui con deduzione proporzionale

Molti sono i chiarimenti della circolare dell'agenzia delle Entrate 2 marzo 2016, n. 3/E, sulla nuova deduzione del 20% degli interessi passivi su mutui contratti per l'acquisto di abitazioni da dare in locazione per 8 anni a canoni bassi (articolo 21, decreto legge 12 settembre 2014, n. 133). Non è stato chiarito, però, se il bonus spetti anche per gli interessi pagati sui mutui contratti per la costruzione dell'abitazione tramite appalto (si veda Il Sole 24 Ore del 7 ottobre 2015).

La norma prevede che siano deducibili anche gli interessi passivi dipendenti da mutui contratti per l'acquisto delle unità immobiliari e secondo le istruzioni al modello Unico Pf 2015, questi interessi non devono essere considerati nella formazione della soglia massima di spesa agevolata dei 300mila euro (si veda Il Sole 24 Ore del 7 ottobre 2015). Questa regola è stata confermata dalla circolare 2 marzo 2016, n. 3/E, risposta 1.11, la quale, però, ha precisato

che la deduzione di questi interessi deve essere correlata ai limiti di spesa previsti per la deduzione del costo di acquisto dell'abitazione, considerato, dunque, il rapporto tra il prezzo dell'abitazione e il mutuo contratto per il suo acquisto. La base imponibile massima su cui calcolare

I LIMITI DI TEMPO

Il beneficio potrà essere fatto valere per l'intera durata del prestito andando anche oltre gli otto anni di locazione vincolata

lare il 20% di deduzione degli interessi, quindi, va limitata alla quota degli stessi, proporzionalmente riferibile ad un mutuo non superiore a 300mila euro.

Se il mutuo stipulato per l'acquisto di una casa è superiore a 300mila euro (ad esempio, 400mila euro), quindi, gli interes-

si (ad esempio, per l'anno di 2mila euro), su cui calcolare la deduzione del 20%, devono essere ridotti proporzionalmente, applicando la seguente formula: 300mila x interessi pagati / importo del mutuo. Quindi, nell'esempio, il 20% va calcolato su 1.500 euro (300mila euro x 2mila euro / 400mila euro) e non sui complessivi 2mila euro.

La deduzione del 20% degli interessi passivi, non deve essere ripartita in 8 anni (come previsto per la deduzione principale del 20% del costo di acquisto o di costruzione) e non spetta solo per i primi 8 anni del mutuo, ma è deducibile per l'intera durata dello stesso. La norma, infatti, non contiene alcun riferimento al periodo temporale di 8 anni, concesso per la deduzione del costo di acquisto dell'abitazione, quindi, la deduzione del 20% degli interessi passivi può essere fruita per l'intera durata del mutuo. Anche se la risposta 1.12 della circolare, dice che la ripartizione in 8 quote annuali

dell'agevolazione riguarda la sola deduzione del 20% del costo di acquisto dell'abitazione, la norma e le istruzioni ai modelli dichiarativi ripartiscono in 8 anni anche l'agevolazione che riguarda la costruzione di abitazioni da dare in affitto. Devono essere considerati solo gli interessi pagati nell'anno non quelli maturati. Il dubbio era sorto perché le istruzioni del modello 730 2015, relativo al 2014, parlavano di interessi maturati. La risposta 1.10, però, ha precisato che devono essere considerate solo le istruzioni di quest'anno del 730 2016 e Unico 2016 (relativi al 2015) e quelle di Unico 2015, per il 2014, le quali parlano, invece, di interessi pagati. Ai fini del rilascio del visto di conformità per il 730 è irrilevante il piano di ammortamento rilasciato dalla banca dal quale siano rilevabili gli interessi maturati nell'anno d'imposta, ma devono essere presentate le quietanze di pagamento degli interessi passivi. L.D.S.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il percorso

01 | LA FORMULA

Se il mutuo stipulato per l'acquisto di una casa è superiore a 300mila euro (ad esempio, 400mila euro), gli interessi (ad esempio, per l'anno di 2mila euro), su cui calcolare la deduzione del 20%, devono essere ridotti proporzionalmente, con la seguente formula: 300mila x interessi pagati / importo del mutuo. Quindi, nell'esempio, il 20% va calcolato su 1.500 euro (300mila euro x 2mila euro / 400mila euro) e non sui complessivi 2mila euro.

02 | LA RIPARTIZIONE

La deduzione del 20% degli interessi passivi, non deve essere ripartita in 8 anni (come previsto per la deduzione principale del 20% del costo di acquisto o di costruzione) e non spetta solo per i primi 8 anni del mutuo, ma è deducibile per l'intera durata dello stesso



IN VENDITA ONLINE

Il «manuale» su come vendere, comprare e affittare la casa

Una guida in 80 pagine con tutto quello che c'è da sapere per comprare, vendere o affittare casa. Con una serie di indicazioni per muoversi tra insidie e opportunità del mercato. La pubblicazione è disponibile online a 3,59 euro (sul sito del Sole 24 Ore). Il fascicolo è, inoltre, disponibile al link <http://extra.quotidiano.ilssole24ore.com/> per gli abbonati alla copia cartacea del quotidiano.

www.ilssole24ore.com

JWT

SI RINGRAZIA L'EDITORE

DIAMO VITA ALLA RICERCA.

11 - 12 - 13 marzo

Compra un uovo AIL e sostieni la ricerca e la cura contro le leucemie, i linfomi e il mieloma. Ti aspettiamo in tutte le piazze d'Italia. Per conoscere quella più vicina a te chiama il numero 0670386013 o vai su www.ail.it o Scarica l'App 'AIL Eventi' - C/C Postale n. 873000



AIL
ASSOCIAZIONE ITALIANA
CONTRO LE LEUCEMIE-LINFOMI E MIELOMA
ONLUS